



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutos (14200), kaavan ehdotusaineiston asettaminen julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.
Kunnanhallitus 24.06.2024 § 225
933/10.02.03/2022

Valmistelija	Asemakaavapäällikkö Simon Store kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kunnanjohtaja Sailas Virpi Kunnanhallitus päättää 1 hyväksyä tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet kaavan valmisteluaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. 2 asettaa Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen, piir.nro 3506, ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi. 3 pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta: Kirkkonummen kunta: - rakennusvalvonta - kunnallistekniikan investointipalvelut - kunnossapitopalvelut - ympäristönsuojelu - sivistys- ja vapaa-aikapalvelut - kulttuuri- toimi, liikuntapalvelut - vammaisneuvosto - vanhusneuvosto - Kirkkonummen Vesi Muut viranomaiset: - Uudenmaan liitto - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus - Väylävirasto



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Yritykset:

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Digita Oy

Yhdistykset ja järjestöt:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrkslätt's Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätt's Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Helsingin seudun kauppakamari
- Kyrkslätt Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Metsäkeskus
- Kirkkonummen Riistanhoitoyhdistys
- Yksityisteiden tiekunnat

4

että ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen maanomistajien kesken oltava hyväksytyt ja allekirjoitetut maankäytösopimukset.

5

tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Käsittely

Asemakaavapäällikkö Simon Store esitteli asiaa kokouksessa.

Puheenjohtaja julisti keskustelun päättyneeksi ja totesi, että keskustelun aikana jäsen Saara Huhmarniemi oli jättänyt seuraavan evästysehdotuksen:

Jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ratkaisuun ja liikenteen melun torjuntaan.



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

Evästysehdotusta kannattivat Markus Myllyniemi, Anneli Granström, Piia Aallonharja ja Timo Haapaniemi. Puheenjohtajan tiedustellessa evästysehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Asemakaavapäällikkö Simon Store poistui kokouksesta tämän pykälän jälkeen klo 18.23.

Päätös Kunnanhallitus päätti yksimielisesti ehdotuksen mukaisesti seuraavalla evästyksellä: Jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota kaupunkikuvallisesti laadukkaaseen ratkaisuun ja liikenteen melun torjuntaan.

Päätöshistoria

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 18.06.2024 § 59

Valmistelija Asemakaavapäällikkö Simon Store
kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi, puh. 09 29671 (vaihe)

Päätösehdotus Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

1. hyväksyy tämän asian liitteen mukaiset kaavoittajan vastineet kaavan valmisteluaineistosta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.
2. asettaa Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksen, piir.nro 3506, ja siihen liittyvät asiakirjat julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti vähintään 30 vuorokauden ajaksi.
3. pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta:
- rakennusvalvonta
- kunnallistekniikan investointipalvelut



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

- kunnossapitopalvelut
- ympäristönsuojelu
- sivistys- ja vapaa-aikapalvelut
- kulttuuri- toimi, liikuntapalvelut
- vammaisneuvosto
- vanhusneuvosto
- Kirkkonummen Vesi

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Espoon seudun ympäristöterveys
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä
- HSL Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Yritykset:

- Caruna Espoo Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- DNA Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Digita Oy

Yhdistykset ja järjestöt:

- Kirkkonummen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Kyrkslätt's Hembygdsförening r.f.
- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry
- Kyrkslätt's Natur och Miljö r.f.
- Kirkkonummen yrittäjät ry
- Helsingin seudun kauppakamari
- Kyrkslätt Landsbygdsförening r.f.
- MTK-Uusimaa
- Eteläinen metsäreviiri ry
- Metsäkeskus
- Kirkkonummen Riistanhoitoyhdistys
- Yksityisteiden tiekunnat

4.

ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen maanomistajien kesken oltava hyväksytyt ja allekirjoitetut maankäyttösopimukset.



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

5.
tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa

Käsittely

Päätös Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Selostus

Kuvaus

Tolsanportin asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2027. Valmistelun yhteydessä hanke on jaettu Länsiväylän kohdalta kahdeksi erilliseksi asemakaavaksi. Tämä hanke on nimetty Tolsanportin pohjoiseksi asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi. Länsiväylän eteläpuoleinen alue on nimetty Tolsanportin eteläiseksi asemakaavaksi.

Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee välittömästi Tolsan asemanseudun itäpuolella ja Länsiväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisreunaan ja etelässä Länsiväylän keskiosaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha. Suunnittelualue on tie- ja rautatiealuetta ja niiden välistä metsä- ja katualuetta. Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Kunnalla ei ole maanomistusta alueella.

Tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan rautatieseisakkeen välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Elinkeinoelämän mahdollisuuksien parantaminen ja työpaikkojen lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukevat liikekeskustan ja Tolsan asemanseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle ja Tolsan asuinalueelle.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan valmisteluaineisto sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) käsiteltiin yhdyskuntatekniikan lautakunnassa 25.4.2024 ja asemakaava kuulutettiin vireille 30.4.2024. Kaavan valmisteluaineisto oli julkisesti nähtävillä 2.-31.5.2024. Valmisteluvaiheen asukastilaisuus



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

pidettiin kunnantalolla Kirkkonummi-salissa 8.5.2024, tilaisuuteen osallistui n. 10 henkilöä. Kaavan valmisteluaineistosta saapui nähtävilläolon aikana 7 lausuntoa ja 4 mielipidettä.

Kaavaehdotus

Asemakaava sijaitsee Tolsan seisakkeen lähialueella maankäytön kehityksen painopistealueella. Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta asemanseudun tuntumassa hyvin saavutettavalla alueella. Tavoitteena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen. laadukas liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen asutusalueelle ja Länsiväylälle.

Rakennusoikeutta on kaavaratkaisussa esitetty yhteensä noin 16 800 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- KTY-1 kortteliin 841 yhteensä noin 5 800 k-m².
- KM-2 kortteliin 842 tonteille 1 ja 2 yhteensä noin 11 000 k-m².

Kaavaratkaisussa tonttijako on ohjeellinen. Alueelle voisi sijoittua yhteensä arviolta noin 190 työpaikkaa.

Kaava-alueella sijaitsee kolme suojaviheraluetta (EV, EV-1), joille on osoitettu kullekin ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja esipuhdistukseen varattu alueen osa. Kaavassa on huomioitu myös hulevesien hallintaan liittyvä ojien tilantarve Tolsansuoran tilavarauksessa. Asemakaavalla muodostetaan uusi katu nimeltä Tolsansuora. Asemakaavoitetun rautatiealueen (LR) rajausta muutetaan paikoin Tolsansuoran kohdalla. Kaavassa on osoitettu myös rautatien suoja-alue, joka rajoittaa rakentamista sen alueella. Kaavaan on merkitty muinaisjäänös KTY-1 korttelin ja Tolsansuoran alueille.

Länsiväylän alue on osoitettu maantien alueena (LT) ja sen alueelle on osoitettu eritasoristeys. Tolsantien kohdalla voimassa olevan asemakaavan mukaista maantien aluetta on tarkoitus muuttaa kaduksi. Nykyiset liityntäpysäköintialueet on osoitettu kaavassa ohjeellisena pysäköintipaikkana (p). Asemakaavassa on annettu useita yleismääräyksiä mm. rakentamisen laatuun ja tapaan, meluun, pysäköintiin, luontoarvoihin, hulevesiin ja muinaisjäänökseen liittyen.

Maankäyttösopimukset

Kunnan käytännön mukaisesti ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä kunnanvaltuustossa, on kaavoituksen kautta taloudellista hyötyä saavien alueen maanomistajien ja kunnan kesken tehtävä maankäyttösopimukset asemakaavan toteuttamisesta.

Asiakirjat



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

- Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen selostus liitteineen (sisältäen mm. asemakaavakartan piir.nro 3506).

Päätöshistoria

Yhdyskuntatekniikan lautakunta 25.04.2024 § 34

Valmistelijat Asemakaavapäällikkö Simon Store etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi
Kaavoitusarkkitehti Anniina Lehtonen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Päätösehdotus Yhdyskuntatekniikan johtaja Kauppinen Anna-Kaisa

Yhdyskuntatekniikan lautakunta päättää, että

1.
se hyväksyy Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRL 62 § ja 63 §)
2.
se hyväksyy kaavan laatijaksi Jarkko Kukkolan (Ramboll)
3.
se asettaa kaavan valmisteluaineiston julkisesti nähtäville MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

4.
se pyytää kaavan valmisteluaineistosta lausunnot seuraavilta tahoilta:

Kirkkonummen kunta:

- ympäristönsuojelu
- elinkeinotoimi
- kunnallistekniikan investointipalvelut
- kunnossapitopalvelut
- tontti- ja paikkatietopalvelut
- Kirkkonummen Vesi

Muut viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Länsi-Uudenmaan museo

Yhdistykset ja järjestöt

- Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

- Kyrksläatts Natur och Miljö r.f.

5.

se tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.

Käsittely Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti pitää tauon tämän pykälän käsittelyn jälkeen klo 19.01.

Päätös Yhdyskuntatekniikan lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.

Tiedoksi

Selostus

Kuvaus

Tolsanportin asemakaava sisältyy kunnanvaltuuston hyväksymään Kirkkonummen kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2027. Valmistelun yhteydessä hanke on jaettu Länsiväylän kohdalta kahdeksi erilliseksi asemakaavaksi. Tämä hanke on nimetty Tolsanportin pohjoiseksi asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi. Länsiväylän eteläpuoleinen alue on nimetty Tolsanportin eteläiseksi asemakaavaksi.

Tolsanportin pohjoinen asemakaava ja asemakaavan muutosalue sijaitsee välittömästi Tolsan asemaseudun itäpuolella ja Länsiväylän pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu Länsiväylän pohjoispuolella rautatiealueen pohjoisreunaan ja etelässä Länsiväylän keskiosaan. Suunnittelualue on kooltaan noin 13 ha. Suunnittelualue on tie- ja rautatiealuetta ja niiden välistä metsä- ja katualueita. Suunnittelualueella sijaitsevat liikennealueet ovat valtion omistuksessa, mutta muuten suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisten omistuksessa. Kunnalla ei ole maanomistusta alueella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteena on tiedottaa alueen asukkaita kaavan taustasta ja tarkoituksesta sekä tavoitellusta aikataulusta.

Kaavan tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksen vaikutusalueella ja Tolsan rautatieseisakkeen välittömässä läheisyydessä.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tarkoituksena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Elinkeinoelämän mahdollisuuksien parantaminen ja työpaikkojen lisääminen kuntakeskuksen lähialueella tukevat liikekeskustan ja Tolsan asemaseudun kehittämistä sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

Alustava aikataulu ja osallistuminen

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa alustava rajaus, jota tarkennetaan tarpeen mukaan suunnitteluprosessin edetessä. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville keväällä 2024 ja kaavaehdotus syksyllä 2024. Kaava on tavoitteena viedä hyväksymiskäsittelyyn vielä vuoden 2024 aikana. Osallistuminen, osalliset ja yhteistyö on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen toteuttamisen aikataulusta ei ole tehty yksityiskohtaisia päätöksiä. Kaavan toteutuminen ja rakentuminen on osittain riippuvainen alueen yksityisistä maanomistajista, sillä kaavaratkaisu muodostaa merkittävän määrän uusia rakennuspaikkoja yksityisten maanomistajien kiinteistöille. Asemakaavan toteutuminen edellyttää maankäyttösopimuksia.

Kaavaluonnos

Asemakaava sijaitsee Tolsan seisakkeen lähialueella maankäytön kehityksen painopistealueella. Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta asemansseudun tuntumassa hyvin saavutettavalla alueella.

Tavoitteena on toteuttaa alueelle olemassa oleviin hyviin liikenneyhteyksiin tukeutuen laadukas liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten alue. Nykyinen rautatiealue säilytetään asemakaavassa rautatiealueena. Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen näkyminen Länsiväylälle.

Rakennusoikeutta on kaavaratkaisussa esitetty yhteensä noin 17 400 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- KTY-1 kortteliin 841 yhteensä noin 6 200 k-m².
- KM-2 kortteliin 842 tonteille 1 ja 2 yhteensä noin 11 200 k-m².

Kaavaratkaisussa tonttijako on ohjeellinen. Alueelle voisi sijoittua yhteensä arviolta noin 190 työpaikkaa.

Kaava-alueella sijaitsee kolme suojaviheraluetta (EV), joille on osoitettu kullekin ohjeellinen hulevesien viivytykseen ja esipuhdistukseen varattu alueen osa. Kaavassa on huomioitu myös hulevesien hallintaan liittyvä ojien tilantarve tonttikadun tilavarauksessa. Asemakaavalla muodostetaan Tonttikatu 1 (kadun nimi määritellään kaavaehdotusvaiheessa). Asemakaavoitetun rautatiealueen (LR) rajausta muutetaan paikoin Tonttikatu 1:n kohdalla. Kaavassa on osoitettu myös rautatien suoja-alue, joka rajoittaa rakentamista sen alueella. Tonttikatu 1:ltä jatkuu ajoyhteys, jolla huoltoajo on sallittu (ajo/h), korttelin 842 läpi, radan suuntaisena kaavan rajalle asti.



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

Länsiväylän alue on osoitettu yleisen tien alueena (LT). Tolsantien kohdalla voimassa olevan asemakaavan mukaista yleisen tien aluetta on tarkoitus muuttaa kaduksi. Nykyiset liityntäpysäköintialueet on osoitettu kaavassa ohjeellisena pysäköintipaikkana (p).

Asiakirjat

- Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Tolsanportin pohjoisen asemakaavan ja asemakaavan muutosalueen selostus liitteineen (sisältäen mm. asemakaavakartan piir.nro 3499).

Liitteet / bilagor

- 1 Liite1_Ote_Kirkkonummen_ajantasa-asekaavasta
- 2 Liite2_Tolsanportti_Pohjoinen_ak_Kunnan maanomistus
- 3 Liite3_1_Tolsanportin asekaava, luontoselvitys 2023
- 4 Liite3_2_Luontoselvityksen liite1 Tolsanportin luontotyypikuviot
- 5 Liite4_Tolsanportin asekaava_liito-oravaselvitys 2023
- 6 Liite5_Tolsanportin_pohjoinen_asekaava_määräyksineen
- 7 Liite6_Havainnekuva Tolsanportti pohjoinen
- 8 Liite7_Tolsanportin_kaupallinen_selvitys_5.6.2024
- 9 Liite8_Tolsanportin_liikenneselvitys
- 10 Liite9_Louhintojen vaikutusten arviointi

Oheismateriaali / tilläggsmaterial

- 2024_06_12_Selostus 14200 Tolsanportti Pohjoinen
- 20240612_Kaavakartta_14200_Tolsanportti_Pohjoinen_fi
- 20240612_Vastineet_14200_Tolsanportti_Pohjoinen

Otteen oikeaksi todistaa:

25.06.2024

GUNNEL EKSTRÖM
pöytäkirjanpitäjä



Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 34	25.04.2024
Yhdyskuntatekniikan lautakunta	§ 59	18.06.2024
Kunnanhallitus	§ 225	24.06.2024

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 225

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.